OPCI PREIM ISR
Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable
sous forme de SAS
Siège Social : 36 Rue de Naples – 75008 Paris
893 090 324 RCS PARIS

RAPPORT DU PRESIDENT
A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 17 OCTOBRE 2025

Chers associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire à l'effet de délibérer sur la dissolution anticipée de la société sous condition suspensive d'obtention de l'agrément par l'Autorité des marchés financiers, et sa mise en liquidation amiable.

La forte hausse des taux qui a démarré en juillet 2022 et qui s'est poursuivie jusqu'en septembre 2023 a engendré une baisse de la valeur des actifs immobiliers. Cette baisse s'avère plus marquée sur le segment du bureau, notamment pour certaines localisations telles que le Croissant Ouest (Issy-les-Moulineaux), la Défense, la Première Couronne parisienne en raison de faibles volumes de transactions et d'une hausse de la vacance locative. Or, l'actif de brut de l'OPCI PREIM ISR étant composé quasi exclusivement d'immobilier de bureau dont une très grande proportion en Île-de-France, il est en conséquence significativement impacté par cette baisse de valeur.

Par ailleurs, l'OPCI ayant été créé à peine 18 mois avant le choc de taux, la Valeur Liquidative des parts affiche une performance négative depuis la création du fond. Cela entraine la persistance de l'absence de collecte et des demandes de rachats pouvant accroître les tensions sur la liquidité de l'OPCI alors que le mécanisme de plafonnement des rachats est déjà activé depuis janvier 2024. Au regard de cette situation, et dans l'intérêt de tous les associés, il ne paraît pas opportun de poursuivre l'activité de la société.

En conséquence, il vous est proposé de prononcer la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable. Cela permettra un blocage des rachats et une relative optimisation de la valeur de cession des actifs au cours de la période de liquidation, au bénéfice de tous les associés.

Notez bien que le simple fait de convoquer l'assemblée générale appelée à statuer sur la dissolution anticipée et la liquidation de la société a pour effet, en application de l'article 24 des statuts, de faire cesser l'émission et le rachat d'actions, ce qui induit la purge irréversible du carnet d'ordre des rachats, quand bien même l'assemblée générale refuserait la dissolution.

Si vous décidez de dissoudre la Société, il vous est proposé de nommer en qualité de liquidateur la société de gestion PRAEMIA REIM France (PREIM France), de lui conférer les pouvoirs les plus étendus aux fins de procéder à la liquidation de la société et de lui accorder la même rémunération (sur la base des mêmes commissions) que celle qui lui bénéficiait en tant que Président, prévue par le prospectus.

La société de gestion invite les associés à voter en faveur des résolutions proposées, qu'elle estime être dans l'intérêt de la société et de ses associés.

Le Président
PRAEMIA REIM France